VII kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

# KANCELARIA SEJMU
# Biuro Komisji Sejmowych

## PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Infrastruktury**
**(nr 60)**
z dnia 13 września 2012 r.

# Pełny zapis przebiegu posiedzenia

# Komisji Infrastruktury (nr 60)

13 września 2012 r.

Komisja Infrastruktury, obradująca pod przewodnictwem posła **Zbigniewa Rynasiewicza (PO)**, przewodniczącego Komisji, rozpatrzyła:

**- Informację Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej na temat wdrożenia i stanu realizacji ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

W posiedzeniu udział wzięli: **Piotr Styczeń** podsekretarz stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wraz ze współpracownikami, **Halina Napiórkowska** naczelnik wydziału w Ministerstwie Finansów wraz ze współpracownikami, **Dariusz Stachera** dyrektor Departamentu Budownictwa Społecznego Banku Gospodarstwa Krajowego, **Janusz Laube** doradca techniczny w Najwyższej Izbie Kontroli, **Wiesław Czekierda** wiceprezes Zarządu Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego, **Zbigniew Olejniczak** przewodniczący Rady Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce oraz **Zofia Turek** przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel** i **Marcin Mykietyński** - z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Jeżeli państwo pozwolicie, to rozpoczniemy posiedzenie. Informacja Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej na temat wdrożenia i stanu realizacji ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozumiem, że nie ma uwag ze strony pań i panów posłów co do porządku. Chciałbym również poinformować, że zgodnie z regulaminem stwierdzam przyjęcie protokołów z 34, 38, 41, 45, 49 i 50 posiedzenia Komisji wobec niewniesienia do nich zastrzeżeń. Dziękuję bardzo. Witam pana ministra Piotra Stycznia wraz z zespołem. Witam przedstawicieli innych instytucji i wszystkich naszych zaproszonych gości. Witam oczywiście panie i panów posłów. Proszę bardzo, panie ministrze.

**Podsekretarz stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej Piotr Styczeń:**

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Wysoka Komisjo, szanowni państwo! Przesłaliśmy w odpowiednim czasie informację o wdrożeniu i stanie realizacji ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Informacja ta, przesłana na ręce przewodniczącego Komisji Infrastruktury, stanowi udokumentowaną formułę realizacji sprzedaży lokali mieszkalnych przez towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółdzielnie na podstawie przepisów ustawy, o której powiedziałem wcześniej. Jednocześnie jest odpowiedzią na zadanie, które sobie postawiła Komisja Infrastruktury, czyli dokonanie oceny tego stanu rzeczy, z którym mamy do czynienia dziś.

Szanowni państwo! Generalnie ustawa ta, uchwalona w roku 2011 i funkcjonująca od początku br., jest ustawą umożliwiającą najemcom lokali mieszkalnych, którzy są partycypantami, nabycie lokalu TBS w dniu, w którym chcą dokonać takiej operacji, a także podjęcie decyzji przez odpowiedni organ TBS, w tym przypadku organ właścicielski, który decyduje o tym, czy TBS lub spółdzielnia mieszkaniowa zechce sprzedać część

swego majątku. Głównymi aktorami procesu sprzedaży są sami najemcy, z zastrzeżeniem – partycypanci, TBS lub spółdzielnie mieszkaniowe – te dwa podmioty realizują czy mogą realizować na podstawie przepisów ustawy procedurę przenoszenia prawa własności z TBS lub spółdzielni na rzecz osoby, która jest najemcą-partycypantem. Dodatkowo w tych procesach swoją rolę do spełnienia ma Bank Gospodarstwa Krajowego, który zgodnie z przepisami ustawy jest zobowiązany udzielić informacji o ciążącym na lokalu zadłużeniu. Pewną rolę odgrywa także Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, głównie polegającą na wyjaśnianiu kwestii, które są kwestiami spornymi lub które mają związek z przenoszeniem prawa własności z podmiotu gospodarczego na rzecz najemcy-partycypanta.

Jak państwo wiedzą, ustawa ta była przyjmowana w okresie, w którym uzyskaliśmy bardzo szeroką informację od tych, którzy są zainteresowani nabyciem. Pamiętamy również wszyscy, bo spora grupa posłów jest także z kadencji poprzedniej, że nie do końca we wszystkich kwestiach była zgoda, i wśród aktorów tego rozwiązania, jak i autorów, a także nie mieliśmy pewności, co do określenia poziomu skutków ewentualnych decyzji, które uwłaszczałyby najemców-partycypantów na majątku TBS lub spółdzielni mieszkaniowych.

Szanowni państwo! Przedłożyliśmy dokument, w którym także w pkt 3 informujemy Komisję Infrastruktury o podstawowych działaniach ministerstwa w zakresie wdrożenia ustawy, a także o współpracy z BGK w tym zakresie. Należy poinformować państwa także o fakcie, że spotykaliśmy się z liczną korespondencją od tych, którzy twierdzili, że powinni być bardziej sprawnie, czyli skuteczniej traktowani w zakresie zgłoszonej chęci nabycia lokalu, nie patrząc przy tym na to, że decyzję odnośnie zbycia podejmują przede wszystkim właściciele spółki lub spółdzielnia mieszkaniowa. W takim układzie mamy do czynienia z jasno rozwiązaną przez ustawodawcę sytuacją. Polega ona na tym, że bez zgody właściciela tak naprawdę żadne roszczenie skutecznym być nie może.

Wiem, że państwo byście oczekiwali od ministerstwa określenia ilościowego i jakościowego tego procesu sprzedaży, bo to by pozwalało dokonać także bardzo konkretnej, wymiernej oceny tego procesu. Mogę powiedzieć, że do dnia dzisiejszego właściwie rzecz biorąc to ustawa nie zadziałała w zakresie prywatyzacji zasobów TBS lub spółdzielni mieszkaniowych, pomimo dwóch istotnych działań. Z jednej strony ministerstwo do szeregu kwestii odniosło się na piśmie, w szczególności kierując te pisma do BGK. Z drugiej strony BGK przygotował produkt, który był produktem skierowanym oddzielnie do TBS, oddzielnie do spółdzielni mieszkaniowych, a polegający na określeniu kształtu wniosku, jaki należy złożyć, czytaj: jaki powinien złożyć TBS lub spółdzielnia w zakresie określenia wysokości zadłużenia ciążącego na lokalu mieszkalnym.

Teraz powiem tak, że pierwszy kształt tego wniosku, obecny na stronach internetowych BGK nie był konsultowany z MTBiGM. Myśmy podnosili pewne zastrzeżenia w terminach późniejszych i dzisiaj jesteśmy w przededniu uzgodnienia takiego kształtu wniosku, który będzie obowiązujący dla składających TBS lub spółdzielni mieszkaniowych. Jak również nie będzie on nadmiernie obciążał Banku w zakresie – nie chcę użyć słowa „odpowiedzialności", ale w zakresie wypełniania pewnego zespołu czynności mających na celu także zachowanie najwyżej podjętej racji ze strony Banku, czyli takiej, która powoduje, że bezpieczne są i jego kapitały, ale także i cały program w rozumieniu wolumenu kredytów udzielonych w minionych latach na powstanie zasobów w TBS i w spółdzielniach mieszkaniowych.

Skierowaliśmy także pisma będące odpowiedziami do niektórych pytających nas TBS - one są w mniejszości - po to, aby wyjaśnić pewne kwestie związane także z tym, że tak naprawdę proces ten został przez ustawodawcę, co do jego realizacji i odpowiedzialności przełożony na tych, którzy dysponują prawem własności zasobu mieszkaniowego, bo trudno, żeby ministerstwo ingerowało w to prawo. Uznajemy, że taka ingerencja byłaby w wysokim stopniu nieuzasadnioną, w szczególności w ramach gospodarki i w ramach roli ministerstwa w tym zakresie, jaką może na siebie wziąć i jaką mu się przypisuje. Szanowni państwo! W dokumencie macie również opis szeregu wątpliwości oraz relacji do tych wątpliwości ministerstwa, przedłożonych przede wszystkim pisemnie na wyjaśnienia skierowane do zgłaszających te wątpliwości.

Na zakończenie mojej wypowiedzi, żeby nie przedłużać – oczekujemy oczywiście od państwa pytań, także co do tego, co się wiąże ze spojrzeniem na przyszłość. Mam taką informację, ale jest to informacja, która w żaden sposób nie satysfakcjonuje mnie osobiście, ani ministerstwo, że jedna ze spółdzielni przebiła się przez ten obszar, nazwijmy to, bardzo rygorystycznego traktowania procesu sprzedaży i w przypadku jednego lokalu nawet dokonano wpłaty na Fundusz Dopłat w wysokości ok. 7 tys. zł. Traktujemy to dzisiaj nawet w kategoriach pewnej anegdoty, ale być może jest to proces, bo od czegoś trzeba zacząć - ten grosz publiczny wracający do kasy publicznej, co było bardzo idealistycznie wyreżyserowanym sposobem patrzenia na proces zbywania tych mieszkań, być może okaże się bardziej skuteczny. Mieści się takie zachowanie beneficjentów programu w ogólnej tezie, którą uważam, że powinniśmy w stosunku do środków publicznych wyzwalać coraz częściej w decyzjach dotyczących dysponowania nimi. Mianowicie, że środek publiczny przeznaczony w tym przypadku na rozwój budownictwa mieszkaniowego powinien być środkiem zwrotnym, wracać do kieszeni publicznej i służyć kolejnym działaniom w tej dziedzinie. Nie powinien być na trwałe umiejscowiony w zasobach, czytaj: co do przeznaczenia oczekujący na kolejne źródła wsparcia.

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo! Mógłbym jeszcze długo tutaj z państwem dzielić się pewnymi przemyśleniami związanymi z tym materiałem, ale po pierwsze – w ten sposób naruszyłbym zasadę uprawnienia do wyciągania wniosków przede wszystkim państwu posłom zgromadzonym na tej sali, bo to państwo jesteście najważniejsi w tej dziedzinie. A po drugie chciałbym, aby pan przewodniczący, jeżeli uzna to za właściwe, zanim państwo otworzycie dyskusję na ten temat odpytał także i moich pracowników, a także przedstawiciela BGK w tym zakresie, ponieważ w taki sposób przygotujemy państwu jak najbardziej obiektywną podstawę do wnioskowania. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Z materiału przedstawionego przez pana ministra wyraźnie wynika, że w tej chwili dobrze by było, żeby głos zabrał przedstawiciel BGK, więc ja poproszę pana dyrektora. Proszę bardzo.

**Dyrektor Departamentu Budownictwa Społecznego Banku Gospodarstwa Krajowego Dariusz Stachera:**

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, szanowni państwo! Kilka słów ze strony BGK na temat tego procesu. Przede wszystkim nie chciałbym, żeby powstał taki troszeczkę zafałszowany obraz, który może się państwu nasunąć, że ta do tej pory symboliczna skala wyodrębnień lokali jest, że tak powiem, zawdzięczana rygorystycznemu podejściu BGK. Tak naprawdę u jej podstaw leży przede wszystkim niskie do tej pory zainteresowanie podmiotów wyodrębniających lokale. Jeżeli chodzi o spółdzielnie mieszkaniowe, to tutaj oczywiście sytuacja wygląda inaczej, ponieważ one mają obowiązek taki lokal wyodrębnić na żądanie lokatora spółdzielni będącego jednocześnie jej członkiem w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ze spółdzielni mamy troszeczkę zapytań o takie wyodrębnienia.

Natomiast często nasi klienci – kredytobiorcy, czyli spółdzielnie podnoszą chociażby fakt, że do tej pory nie zostały usunięte – w ich ocenie, bo to nie jest w tej chwili moja ocena, czy ocena banku, jest to ocena naszych kredytobiorców – pewne sprzeczności czy kolizyjne przepisy w różnych ustawach i tak naprawdę nie zniesiono zakazu wyodrębniania lokali. W jednej ustawie zniesiono, natomiast w drugiej - nie. Oznacza to, że tak jak sygnalizują nam spółdzielnie, czasami notariusze mają zastrzeżenia do procesu wyodrębnienia lokalu. Mają po prostu wątpliwości prawne.

Natomiast ze spółdzielni rzeczywiście mamy na razie bardziej taki strumień zapytań. Jest tego powiedzmy kilkadziesiąt sztuk, które obsłużyliśmy przez ostatnie kilka miesięcy czy pół roku. Natomiast takich wniosków, gdzie rzeczywiście są wskazane lokale do wyodrębnienia jest bardzo niewiele. To są pojedyncze sztuki, w tej chwili procedujemy 65 bodajże, albo 66 lokali do wyodrębnienia, które się rozkładają na kilka wniosków dosłownie 2-3 spółdzielni. Z kolejnych spółdzielni, w tym dużych spółdzielni, które mają w zasobach nierzadko kilka tysięcy mieszkań, a z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego było kredytowanych co najmniej kilkaset, mamy już jakieś zapytania, natomiast

one w tej chwili stoją w blokach startowych i przygotowują się do złożenia wniosków. Także ten, mówiąc takim trochę żargonem - przepraszam za słowo - *pipeline* wniosków do tej pory obsługiwanych jest cały czas w pewnym opóźnieniu w stosunku do tego, na co liczyliśmy. Dla banku spłata akurat kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie też jest zjawiskiem pozytywnym i my absolutnie tego procesu nie chcemy hamować czy spowalniać. Wręcz przeciwnie, chcemy, żeby ten proces był realizowany jak najszybciej, jak najsprawniej, bo akurat ten portfel spółdzielczy to jest w dużej mierze tzw. stary portfel jeszcze udzielony na starych zasadach przed 2004 r. - portfel bardziej problematyczny z perspektywy banku. Natomiast klienci na razie bardziej pytają o możliwość wykonania tej ustawy. Zadają nam rozmaite pytania o interpretację ustawy, pytania natury prawnej, takie konsultacje trwają po prostu z bankiem na ten temat. Natomiast wniosków konkretnych o wyodrębnienie jest bardzo niewiele.

Jeżeli chodzi o drugą stronę, czyli o TBS, to tutaj jest zupełnie inaczej. Zainteresowanie TBS jest wręcz symboliczne, incydentalne. Moim zdanie z czterech powodów, bo mamy na bieżąco kontakt z klientami, rozmawiamy z nimi o tym i głównie cztery powody są tutaj przywoływane. Po pierwsze cena rynkowa, w TBS jednak było oczekiwanie wielu najemców dotyczące jakiś bonifikat, przy których pewnie sprzedaż mieszkań byłaby realizowana w większej skali. Natomiast cena rynkowa zgodnie z informacjami, które uzyskujemy od kredytobiorców, często bywa po prostu barierą do wykupu takiego lokalu.

Druga rzecz, to jest polityka jednostek samorządu terytorialnego. Pod koniec zeszłego roku, w grudniu było takie spotkanie Unii Metropolii Polskich, w którym miałem przyjemność uczestniczyć. Tam z 12 największych polskich miast 8 wypowiedziało się bardzo kategorycznie, że nie będzie wyodrębniać lokali w TBS, ponieważ nie chcą się pozbywać narzędzia polityki mieszkaniowej. Dwa miasta, dodam, że nie zajęły stanowiska, a dwa powiedziały, że dopuszczą prawdopodobnie do wyodrębnienia. Także ta polityka jednostek samorządowych jest na pewno też dużym czynnikiem, który decyduje o skali wyodrębnień.

O tych wątpliwościach prawnych klientów już powiedziałem, one dotyczą nie tylko spółdzielni, dotyczą również TBS. Jest ich nawet więcej, bo TBS pytają nas, jakie koszty mogą zaliczyć na zobowiązania obciążające lokal, pytają nas o partycypację, o sposób waloryzacji itd. Także tych pytań natury formalno-prawnej jest z TBS również bardzo dużo.

Czwarty argument, który jest podnoszony przez prywatne TBS, ale nie tylko, to jest argument, który dotyczy tzw. nadwyżki rynkowej, czyli tych środków, które zgodnie z ustawą mają być odprowadzone do Funduszu Dopłat. Do ostatniego momentu pamiętam, bo uczestniczyłem w procesie legislacyjnym ustawy, było takie założenie, że w ciągu dwóch lat te środki mają być reinwestowane przez TBS, ewentualnie wtedy dopiero wracają do Funduszu Dopłat. Jakby rzutem na taśmę okazało się, że ustawa weszła w troszeczkę innej formie w życie, wiemy w jakiej - w ciągu 7 dni środki muszą być zwrócone do Funduszu Dopłat. W związku z koniecznością zwrotu tych środków w bardzo szybkim tempie i braku uzyskania tej nadwyżki rynkowej, wiele TBS mówi po prostu otwartym tekstem do banku, że im się to nadzwyczajnie w świecie nie opłaca. Głównie TBS prywatne to podkreślają, ale również TBS publiczne mówią, że gdyby ta nadwyżka pozostawała w TBS do reinwestowania to byłaby zupełnie inna sytuacja. Natomiast, jeżeli oni muszą oddać nadwyżkę do nieoznaczonego, przepraszam za określenie, worka pieniędzy czyli do Funduszu Dopłat w ciągu tygodnia, to nie mają interesu ekonomicznego w wyodrębnieniach. To jest to tło popytowe, jeśli chodzi o proces wyodrębniania.

Co do roli BGK, to ja w telegraficznym skrócie postaram się państwu to przybliżyć. Otóż bank od wejścia ustawy, czyli od października 2011 r. był, w trybie indywidualnym na początku oczywiście, ale był absolutnie gotowy do tego, żeby określać zadłużenie i umorzenie przypadające na lokal mieszkalny, bo to jest ta rola banku i ewentualnie później wystawić oświadczenie o tym, że to zadłużenie przypadające na lokal zostało spłacone, z czym klient później idzie do notariusza i bezciężarowo lokal wyodrębnia. Bank był do tego gotowy.

Jeżeli chodzi o portfel byłego KFM, to jest - według najnowszych danych - 1820 umów. My z tego poziomu 1820 umów we wszystkich, powiedziałbym, płaszczyznach ewidencji

banku musimy tak naprawdę zejść do poziomu dziewięćdziesięciu kilku tysięcy lokali, które zostały określone jako to, co może stanowić indywidualne zabezpieczenie. Po wyodrębnieniu lokali liczba mieszkań kredytowanych daną umową oczywiście spada, więc my musimy być do tego przygotowani. Wdrożyliśmy szereg narzędzi po to, aby właśnie z tą trudną ewidencją, naprawdę trudną na poziomie lokalu sobie poradzić, ponieważ bank danych o lokalach nigdy nie zbierał, bo nie miał ani takiej potrzeby, ani takiego wymogu, bo mieszkania były objęte zakazem wyodrębniania. Także schodzimy na zupełnie inny poziom analityki. To chwilę trwało, zanim bank taką mocno już szczegółową procedurę opracował, ta procedura została wdrożona w maju tego roku. Natomiast ta procedura była efektem decyzji zarządu banku, zarząd miał tak naprawdę na stole dwie opcje. Procedurę bardziej, bym powiedział, prostą, bardziej mechaniczną i procedurę bardziej weryfikacyjną, analityczną na zasadzie BGK jako strażnik prawidłowego wykonania ustawy. I ta druga opcja, czyli BGK jako strażnik prawidłowego wykonania ustawy została przez zarząd przyjęta. Stąd, tak jak pan minister określił, rygorystyczny proces wyodrębniania lokali.

To też nie bierze się znikąd, ale mamy chociażby taki incydentalny, bo pierwszy - i do tej pory sprawa nie została rozwiązana - wniosek jednego z TBS, gdzie umowa partycypacji została zawarta 19 sierpnia 2011 r., także w momencie podpisania ustawy. Partycypacji jako źródła finansowania inwestycji w 2002 r. w ogóle nie było i na dodatek na partycypację zostały skonwertowane kaucje mieszkaniowe, które są przecież, jak wiemy, regulowane w innej ustawie i służą zaspokojeniu innych celów. Aby takie, naszym zdaniem, ewidentne przykłady obejścia ustawy eliminować i profesjonalnie podchodzić do analizy tych wniosków zarząd przyjął taką procedurę.

Natomiast ta procedura nie była pozbawiona wad, ponieważ klienci apelowali do nas o zmniejszenie opłat, apelowali o zmniejszenie zakresu weryfikacji, o uproszczenie po prostu tego procesu czy jego modyfikację. Odbyło się w lipcu takie właśnie spotkanie zainicjowane przez bank z MTBiGM, na którym przyjęliśmy wspólnie, że bank będzie proponował nieco inny kształt tego procesu, taki który być może przesunie - ja jednak użyję tego słowa - dużą część odpowiedzialności z banku na kredytobiorców, ale wyeliminuje część pracy operacyjnej, która jest w banku niezbędna. To po pierwsze. A po drugie, być może przyczyni się, i my na to naprawdę liczmy, że przyczyni się to do wyższej sprawności obsługi, tzn. szybszego i bardziej intensywnego procesu wyodrębniania lokali, bo z punktu widzenia ryzyka kredytowego ostateczne nasze kalkulacje są takie, że ten proces nam się - zwłaszcza w portfelu spółdzielczym - opłaca, ponieważ wygaszamy najtrudniejszy portfel, z bardzo długimi zapadalnościami kredytów.

Stąd właśnie ta propozycja. Miesiąc temu przesłaliśmy tę propozycję modyfikacji procesu do opinii do MTBiGM. Czekamy na opinię, jeżeli ta opinia będzie pozytywna, to bank natychmiast przystąpi do realizacji zmian, które muszą przejść oczywiście pewien proces, i w zakresie informatyki, i w zakresie legislacyjnym, aby ten proces – nie będę może mówił uprościć, tylko po prostu zmodyfikować przesuwając część odpowiedzialności na spółdzielnie i TPS, tak aby ten proces rzeczywiście był bardziej sprawnie realizowany i tutaj już wszystko robimy w konsultacji z ministerstwem.

Jeżeli są jakieś pytania do mnie, jako do przedstawiciela banku, to bardzo proszę. Dziękuję serdecznie.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Myślę, że mamy pełne podłoże do dyskusji już teraz. Pani poseł Bukiewicz, później pan przewodniczący Tchórzewski. Proszę.

**Poseł Bożenna Bukiewicz (PO):**

Jak pan wie, w tamtym roku procedowaliśmy nad tą ustawą. Chcieliśmy uwolnić te mieszkania do sprzedaży. Byliście bardzo oporni w trakcie prac legislacyjnych i później wyszło szydło z worka w momencie, kiedy ustawa weszła w życie. Miałam bardzo dużo maili i listów, nie tylko od osób zainteresowanych wykupem tych mieszkań, ale także od TBS. Po prostu stwierdzili, że… Na pewno ma pan rację, że część oporów była po stronie TBS. To oni w większości nie są zainteresowani po prostu wyzbyciem się tego zasobu mieszkalnego, ponieważ posiadając ten zasób mają ciepłe stanowiska, mają pracę, mają

co robić. Wyzbywając się tego boją się, że nie będą mogli zarządzać tymi mieszkaniami, z czego po prostu jest największy dochód w tej chwili.

Ale nie jest prawdą to, jak pan mówi, że byliście przygotowani w momencie wejścia w życie ustawy w październiku 2011 r. do określania zadłużenia danego lokalu. O taką wiedzę i świadczenie zainteresowani się do was zgłaszali i narzekali, że niestety, ale przetrzymywaliście, nie dawaliście odpowiedzi, mówiliście, że jest… To jest fakt, bo ja takie maile otrzymywałam. Przekazuję panu to, jakiej treści maile otrzymywałam - to, że są problemy z BGK, ponieważ BGK nie odpowiada. Albo pan mówi w tej chwili, że niemożliwe jest określenie zadłużenia danego mieszkania. Widziałam tutaj po prostu taką niechęć. Być może, że na spotkaniu z ministrem Stycznią w lipcu tego roku dopracowaliście państwo sprawność określania zadłużenia każdego lokalu.

Myślę, że po tym spotkaniu będziemy już lepiej współpracować i będzie to bardziej dopracowane, ale uważam, że ustawa była na tyle prosta i jasna, a zależało od dobre woli stron, jak szybko i w jaki sposób to pójdzie. Widzę tutaj duży opór i naszym zadaniem jest to, ażeby ten opór po prostu zniwelować. Dlatego - tutaj akurat nie ma przedstawicieli TBS, czy są przedstawiciele TBS? Wiemy, że będzie opór po stronie TBS, ale one też skarżą się na was i jesteście pierwszym ogniwem, które prosimy o to, żeby po prostu usprawnić określanie zadłużenia lokali. Myślę, że po tych uproszczeniach, które ustaliliście z panem ministrem Stycznią być może, że będzie ten proces szedł sprawniej, o co bardzo prosimy. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję. Pan przewodniczący Tchórzewski. Oczywiście damy szansę panu za chwilę, tylko proszę wysłuchać wszystkich żalów, nie tylko tej jednej wypowiedzi. Proszę.

**Poseł Krzysztof Tchórzewski (PiS):**

Dziękuję bardzo. To jest na pewno przykre, że po roku mamy uznane przez bank jako właściwe trzy wnioski. To, że wiele innych wniosków nawet w stosunku do tych trzy wcześniej zostało uznanych za niewłaściwe, to na pewno świadczy o tym, że informacja i określenie sposobu składania tych wniosków nie był na pewno w pełni przejrzysty. Dlatego też tutaj będzie pytanie do pana ministra, które by dotyczyło odniesienia się do takich kwestii.

Po pierwsze, wydaje się, że już na przełomie roku było wiadomo, że ustawa jest nietrafiona. Teraz, jeśli do tej pory nie powstała sugestia wprowadzenia poprawek do tej ustawy, to ja odczuwam, jakby ministerstwo przyjmowało, że ta ustawa po prostu nie nadaje się do poprawienia, żeby wyglądało to trochę inaczej. Z punktu widzenia realiów już po wycofaniu się z możliwości refinansowania dopłat sytuacja była jasna, bo przecież o tym była dyskusja w Komisji, żeby te pieniądze, które wcześniej weszły mogły być refinansowane przez TBS. Już wtedy było w jakiś sposób jasne, że kiedy w TBS pojawi się nacisk któregoś z mieszkańców, który się dowie o istnieniu ustawy - a musi się dowiedzieć jeszcze o istnieniu tej ustawy w jakiś sposób, to nie jest powszechna wiedza wśród osób, które korzystają z mieszkań TBS - to może będzie naciskał, to może coś tam wyciśnie po pewnym czasie żeby TBS zgłosił wyodrębnienie. Z tym że jest pytanie z punktu widzenia logicznego - dlaczego TBS sam z siebie ma to robić, kiedy z tego, poza kosztami, nie ma nic? Jest w końcu instytucją, czy to powołaną przez samorząd, czy to przez określonych współwłaścicieli, ale jest najczęściej spółką prawa handlowego, a więc musi racjonalnie myśleć. To jest logiczne.

Tutaj jest więc pytanie – w takim trybie może trochę się tych wniosków pojawi w spółdzielniach, w TBS na pewno mało, więc z punktu widzenia obecnej oceny ustawa jest nietrafiona. Teraz nie pojawiła się żadna sugestia, nawet nie pojawiła się w raporcie złożonym przez pana ministra Komisji o konieczności zmian, które ministerstwo byłoby gotowe proponować, żeby poprawić wykorzystanie ustawy. Stąd pytanie – dlaczego? Co ciekawsze, widać pewną rozbieżność. Gdzieś tam, po jakichś naciskach, BGK uznał, że pierwsze jego wejście w sprawie zarówno opłat, jak i dokumentacji itd. należy poprawić i sam przyjął ten kierunek na poprawienie sposobu, obsługi i funkcjonowania tej ustawy. Miesiąc czasu w ministerstwie wniosek o uzgodnienie leży i miesiąc czasu nie ma odpowiedzi. To świadczy o tym, że są jakieś bardzo poważne wątpliwości co do tego. Bo jeżeli

chodzi o prostą sprawę, o której tu mówi BGK, że to ma być usprawnione, tamto ma być usprawnione, tu ma być łatwiej, to się da łatwiej zrobić i idziemy temu naprzeciw, to dwa dni i zgadzamy się albo poprawcie, zmieńcie, bo to nam się nie podoba. A przedstawiciel BGK dzisiaj mówi, że czeka na uzgodnienie tych wniosków. Mamy datę 14 sierpnia dotyczącą złożenia, więc równo przed miesiącem zostało to złożone i też nic. Więc to jest pytanie, bo to wskazuje na jakąś totalną niechęć do stosowania tej ustawy, dlatego też prośba o ustosunkowanie się, bo to wszystko jest bardzo dziwne. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Proszę bardzo, pani poseł Sibińska. Proszę.

**Poseł Krystyna Sibińska (PO):**

Dziękuję, panie przewodniczący. Ja mam takie pytanie do pana ministra, bo tutaj wypowiedzi poprzedników wskazują bardzo wyraźnie na to, że jest spory opór po stronie zarówno TBS, jak i spółdzielni mieszkaniowych do wyrażania zgody na uwalnianie tych mieszkań. Czy nie należałoby pójść w procesie legislacyjnym właśnie dalej, żeby w pewien sposób dać możliwość lokatorom, którzy chcą wykupić, którzy chcą spłacić zadłużenia, żeby takie możliwości były? A o tym, że taki proces może być blokowany w nieskończoność to ja mam bardzo doskonały przykład jednej ze spółdzielni w Gorzowie Wielkopolskim, gdzie kredyty były brane jeszcze na zasadzie starego portfela i mimo, że lokatorzy chcą, występują i proszą, i piszą również do pana ministra, żeby w jakiś sposób przymusić władze spółdzielni do wyrażenia zgody, to nie ma tej zgody, ponieważ są jakieś wydumane spory. Mimo przegranych w sądzie przez spółdzielnie mieszkaniowe jest upór zarządu, władz spółdzielni. Dług rośnie bardzo mocno, lokatorzy są tym obciążani, a nie mają możliwości zniwelowania, czyli mówiąc wprost wykupienia mieszkań. Czy nie ma obawy, bo według mnie jest uzasadniona obawa właśnie, że takie procedery przez tych, którzy mają dobre posady w TBS bądź w spółdzielniach mieszkaniowych mogą być kontynuowane i w ten sposób ten proces blokowany?

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Poseł Tomczak, proszę.

**Poseł Jacek Tomczak (PO):**

Ja troszkę inne zagadnienie chciałem poruszyć, może nie wprost wynikające z ustawy, ale dotyczy to BGK i TBS. Otóż, BGK od 21 czerwca 2012 r. oferuje kredyty budowlane dla TBS i dla spółek komunalnych. Jest to kredyt, na pewno pan jest zorientowany, oparty na takich parametrach: wielkość kredytu 50% inwestycji, wysokość partycypacji najemcy 30% wartości inwestycji, udział własny środków TBS w inwestycji 20%. Pojawia się poważny problem, ponieważ gdy większość TBS składało wnioski o ten kredyt to okazało się, że on jest troszeczkę oderwany od rzeczywistości. Po przeprowadzonej analizie wychodzi, że założenie przy tym kredycie nieprzekraczalnej wysokości 4% stawki odtworzeniowej w odniesieniu do maksymalnej wysokości czynszu najmu - które jest obligatoryjne i takie sobie kryteria stawia bank, a ono nie wynika z żadnych przepisów ustawy, który by nakładał taki obowiązek – powoduje, że niemożliwe jest uzyskanie kredytu w wysokości 50% inwestycji. Chciałbym zapytać, dlaczego bank narzucił sobie taki kaganiec, który *de facto* powoduje, że ta oferta jest dla większości TBS kompletnie nieatrakcyjna, a wydaje się, że w obecnej sytuacji rynkowej taki kredyt mógłby naprawdę uruchomić duży front inwestycji w TBS. Czy widzicie państwo jakieś szanse na zmianę tych kryteriów, które są tak niekorzystne? Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Czy ktoś z pań i panów posłów chciałby jeszcze zabrać głos? Rozumiem, że nie. Poproszę naszego gościa. Proszę. Proszę się przedstawić.

**Wiceprezes Zarządu Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego Wiesław Czekierda:**

Dziękuję bardzo, Wiesław Czekierda, jestem przedstawicielem Polskiej Izby Gospodarczej TBS, jednocześnie jestem prezesem zarządu TBS Małopolska. Szanowni państwo! Przepis art. 33f pkt 6 ustawy o której mówimy stanowi, że BGK przeznacza uzyskane

środki ze spłaty kredytów na realizację rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Według informacji banku kwota spłaty kapitału to ok. 8 mln zł i odsetek to ok. 17 mln zł na rok. To jest informacja sprzed przyjęcia tej ustawy - miesięcznie. Do dziś nie ma programów rządowych i BGK nie może udzielać kredytów preferencyjnych nawet z tych kwot, o których tutaj powiedziałem, bo generowałyby one stratę w banku. Wpłacanie dodatkowych środków uzyskanych ze sprzedaży, ze zwrotu kredytu, ze zwrotu umorzeń traci sens, gdyż jednym z założeń nowelizacji ustawy o której mówimy było – i tutaj państwu przeczytam jedno zdanie, że „środki zwracane do Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu spłaty kredytów przeznaczane byłyby na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego na budowę lokali mieszkalnych na wynajem" i dalsza treść tam jest. Proszę państwa, proszę wziąć pod uwagę to, że w ustawie z dnia 2 kwietnia 2009 r., która likwidowała KFM jest przepis art. 15, który mówi: „Rada Ministrów określi w drodze rozporządzenia wysokość oprocentowania kredytów udzielanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego". Minęło trzy i pół roku i rząd do dziś nie zdążył wydać takiego rozporządzenia, trudno więc mówić o sprzedaży mieszkań bez możliwości odtwarzania sprzedawanego zasobu, bez możliwości budowy mieszkań na wynajem, na które rodziny czekają. Należałoby obecnie ująć takie zmiany w przepisach prawa, które mogłyby umożliwić udzielanie takich kredytów.

Proszę państwa, zgodnie z przepisem art. 33h ust. 1 uzyskane ze sprzedaży środki, pomniejszone o wydatki, podlegają spłacie do Funduszu Dopłat. Przekazanie całej różnicy uzyskanej przez TBS ze sprzedaży do Funduszu Dopłat to bardzo niefortunne rozwiązanie. Należałoby przeanalizować konsekwencje takiego zwrotu od strony ustawy o podatku dochodowym i ustawy o rachunkowości. Ja mam pytanie do państwa, do siebie też – czy należałoby traktować te zwroty jako przymusową darowiznę na rzecz Funduszu Dopłat, którą to darowiznę dokona spółka prawa handlowego, czy może należałoby to uznać jako przymusową konfiskatę mienia spółki prawa handlowego? A może określicie to państwo jako nienazwany podatek dochodowy?

To TBS jako spółka prawa handlowego przygotował całe przedsięwzięcie, ponosił i ponosi ryzyko działalności gospodarczej, inwestował własne środki, poręczał kredyty, ustanawiał dodatkowe zabezpieczenia, był zmuszany przez BGK do podnoszenia kapitału zakładowego. Często TBS lub jego właściciel finansowali budowę, a dopiero po jakimś czasie BGK udzielało kredytu. Niejednokrotnie TBS lub właściciel dopłacał do czynszu, proszę państwa, bo 4% wartości odtworzeniowej nie pozwalało na spłatę kredytu i ponoszenie kosztów eksploatacji. Część najemców zalega z czynszami i to jest fakt, a TBS niezależnie od tego musi spłacać raty kredytu, bo bank nie pozwoli, żeby zmniejszyć te raty.

My wnioskujemy by tak znowelizować tę ustawę, by środki, które powstaną po spłacie wszystkich zobowiązań pozostały w TBS i by były one zwolnione z podatku dochodowego pod warunkiem przeznaczenia ich na budowę przez TBS kolejnych mieszkań na wynajem, bo my ich w tej chwili nie możemy w ogóle budować.

Proszę państwa! Podjęcie decyzji o zwrocie umorzeń, które TBS uzyskał np. 12 lat temu, które zgodnie z obowiązującym prawem zostały zaliczone do przychodu, to według nas jest działanie prawa wstecz. Nie można wracać, że 12 lat temu coś się stało, coś zostało zapisane w bilansie. Proszę państwa, część TBS zapłaciła od tego podatek dochodowy. Ja mam pytanie, czy urząd skarbowy będzie zwracał wraz z odsetkami podatek dochodowy zapłacony przez TBS od umorzenia? Są to prawa nabyte i, naszym zdaniem, należałoby je respektować.

Proszę państwa! Jeżeli mówimy o tej ustawie, to sądzę, że należałoby także stworzyć możliwość by nie tylko najemca, ale też partycypant – gdzie to jest gmina, gdzie to jest osoba prawna lub pracodawca, bo tacy też są partycypanci, którzy wnieśli partycypację – mógł te mieszkania wykupić. A jeżeli mieszkanie stałoby puste w TBS, to dlaczego TBS nie może tego mieszkania sprzedać? Myślę, że należałoby o tym też pomyśleć.

Muszę też powiedzieć, że jeżeli nastąpiłaby sprzedaż znacznej części mieszkań, to wzrosną czynsze w TBS w stosunku do najemców, którzy pozostaną. TBS ponosi stałe koszty, pani poseł, i nie ma się tu czemu dziwić. Są to koszty, które BGK będzie wymagał

od TBS, niezależnie od tego, czy będzie miał 10 mieszkań, 5 czy 250. Są to koszty wycen nieruchomości, są to koszty sprawozdawczości. Bank wymaga, byśmy jako spółka prawa handlowego robili badania biegłych – to wszystko kosztuje i ktoś za to będzie musiał zapłacić. Skąd TBS, pani poseł, weźmie na to pieniądze? Niestety, będzie musiał podwyższyć czynsze i dlatego jest to jeden z kolejnych argumentów na to, że jeżeli jakakolwiek nadwyżka zostałaby - bo tu są też wątpliwości, niektóre TBS musiałyby dopłacać do tego, by sprzedawać te mieszkania - to należałoby ją w TBS zostawić.

Proszę państwa! Musimy sobie zdawać sprawę, że naszymi klientami, naszymi najemcami są osoby, których naprawdę nie było stać na zakup mieszkania na wolnym rynku. Te osoby nie posiadały zdolności kredytowej, żeby sobie te kredyt wziąć. Dlatego mówiąc na chwilę obecną o realizacji tej ustawy, to musimy sobie zdawać z tego sprawę, że po prostu znaczną część naszych najemców na to nie stać. Jeżeli państwo jako posłowie podjęliby decyzję o sprzedaży mieszkań za 20% to myślę, że byłoby bardzo dużo chętnych. Głosy tych właśnie najemców, którzy dzwonią do TBS, to jest zaskoczenie: „Jak to? Trzeba będzie tyle płacić za te mieszkania?”. Niestety, u nas tak to wygląda, że nauczyliśmy część naszego społeczeństwa poprzez rozdawnictwo mieszkań komunalnych i innych do tego, że może należałoby je podarować i podjąć tutaj ustawę, że za darmo przekazujemy wszystko i nie ma sprawy.

Dlatego sądzę, że każda z tych spraw, które podniosłem tutaj, stanowi istotny element. My, proszę państwa, jako TBS Małopolska nie otrzymaliśmy ani jednego podania o sprzedaż mieszkania. Podanie do nas żadne nie wpłynęło, to co dopiero mówić o odpowiedziach. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję. Jeszcze pani poseł Bukiewicz, proszę.

**Poseł Bożenna Bukiewicz (PO):**

Chciałam się odnieść tutaj do wypowiedzi pana prezesa. Przede wszystkim mówi pan o tych ludziach, których nie stać było na mieszkania i że dlatego zostały powołane TBS. Wie pan doskonale o tym, że to nie są biedni ludzie, tylko to jest średniozamożna klasa w społeczeństwie polskim. Bo czynsze w TBS są tak wysokie, że biednych ludzi na to nie stać. Biedni ludzie korzystają z komunalnych mieszkań, z socjalnych mieszkań, ale nie z TBS. Czynsze w TBS są o wiele większe aniżeli w mieszkaniach spółdzielczych, załóżmy na innego typu warunkach.

Mówi pan o nadwyżce. Mówi pan, że tę nadwyżkę mielibyście ochotę sami spożytkować. Pytam się, czy pan jest świadom tego, w jakim celu powstały TBS? Na jakich zasadach kredyt jest udzielany przez BGK i fundusz mieszkaniowy, który był w tym celu utworzony – w jakim celu były te działania stworzone? Przecież wie pan doskonale, że są pewne uwarunkowania. UOKiK nie pozwoliłby na to, bo musielibyśmy zwracać wszelkie uprzywilejowania, które były stosowane przy kredytach. Nie może być tak, że ktoś na tym zyskuje, a tutaj pan jako TBS chciałby zyskać z tej nadwyżki. Wy nie ponosicie żadnych kosztów i nie jesteście w przypadku wyodrębnienia mieszkań w jakikolwiek sposób pokrzywdzeni, ponieważ wyodrębniacie swoje koszty i macie wycenę zadłużenia mieszkania, którą daje wam BGK. Wiecie jakie jest zadłużenie, odliczacie swoje koszty i nadwyżka, która ewentualnie powstanie, a nie musi, jest przekazywana na Fundusz Dopłat, który ma powstać. Ja się dziwię, że pan w tej chwili zakłamuje rzeczywistość, bo to jest nieprawdą. Wy nie jesteście w jakikolwiek sposób w momencie wyodrębniania mieszkań pokrzywdzeni. Nie dopłacacie do niczego. To obywatel dopłaca wam za prowadzenie, za zarządzanie mieszkaniami, to na tym najlepiej zarabiacie i wiecie o tym doskonale. Tutaj chcecie po prostu zakłamać rzeczywistość i wmawiać ludziom, że wy jeszcze do czegoś dopłacacie. To jest kuriozum w tej chwili, to co pan mi mówi.

Jeżeli chodzi o wyższe czynsze – jak pan może mówić o tym, że mają być wyższe czynsze? W jaki sposób, jeżeli dany obywatel w czynszu ma spłacać odsetki, ewentualnie sam kredyt? Rzadko który najemca spłaca kredyt, bo przeważnie spłaca jeszcze odsetki, a jeżeli spłaca część kredytu, no to spłaca część kredytu i odsetki, i oczywiście koszty zarządzania mieszkaniem. Jak może dany obywatel później płacić większy czynsz ja się pytam? Jak wy kalkulujecie czynsz, może pan mi wytłumaczy, bo ja po prostu nie

rozumiem. Ja po prostu nie rozumiem, w jaki pan sposób kalkuluje czynsz, bo dla mnie – jestem „ścisłowcem", mam umysł ścisły, potrafię liczyć – nijak to się nie ma do rzeczywistości. Także muszę panu powiedzieć, że to nie jest uczciwe wobec najemców TBS, to co pan mówi. Bo to jest okłamywanie ludzi, którzy ewentualnie chcieliby wyodrębnić swoje mieszkania na własność i nie zgadzam się z tym, co pan powiedział, a nadwyżka absolutnie nie może być spożytkowana przez TBS.

Poza tym wy nie powstaliście w celu robienia interesów, tylko powstaliście po to, ażeby zabezpieczyć ten sektor, żeby dać ludziom średniozamożnym możliwość pozyskania swojego mieszkania do wynajmu. Teraz tym ludziom dajemy możliwość wykupu tych mieszkań. Dlaczego? Dlatego, że partycypowali w kosztach – to jest raz. Poza tym wpłacili kaucje i to jest nieuczciwe, jeżeli ktoś partycypuje i nie jest właścicielem tego mieszkania. Czuliśmy tę społeczną nieuczciwość, dlatego powstała ta ustawa. Teraz mówienie o tym, że ktoś będzie wyższy czynsz płacił dlatego, że jego sąsiad wykupił mieszkanie jest po prostu głęboko nieuczciwe. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Czy ktoś jeszcze z pań i panów posłów chciał zabrać głos? Nie ma, dziękuję bardzo. Mamy zgłoszenie jeszcze od pana dyrektora. Może najpierw, tylko prosiłbym o krótką wypowiedź, bo rozumiem - teraz mówię do pana prezesa – że chce się pan ustosunkować do wypowiedzi. Nie chciałbym, żeby to posiedzenie przerodziło się w dyskusję pomiędzy panią poseł a panem. Króciutko proszę, dobrze.

**Wiceprezes PIG TBS Wiesław Czekierda:**

Tak, proszę państwa, bardzo krótko. Musimy zrozumieć, że TBS jako spółka prawa handlowego, w zdecydowanej większości jako spółka gminy, ponosił pewne koszty i ponosi. Jeżeli gmina ustanawiała kapitał, jeżeli gmina przekazywała grunty, jeżeli później partycypacja była np. 5%, to gros obciążeń to jest obciążenie gminy czy innego właściciela i nie można tutaj mówić, że gmina czy właściciel, nieważne jak on się nazywa, nie jest obciążona czymkolwiek. Ona od samego początku była obciążona i jest dalej. To ona ma kredyty, ona ma te kredyty spłacić, to ona poręczała. Miasta niejednokrotnie pozastawiały swoje lokale użytkowe, szkoły, no cuda, żeby dostać kredyt z BGK. Sprzedaż jednego mieszkania, dwóch, trzech, pięciu nie zwolni tych zabezpieczeń, pani poseł.

Chciałem powiedzieć tak, jeśli chodzi o kalkulację czynszu, to żeby państwo wiedzieli, tu jest sprawa bardzo czysta. Ustawa jasno mówi jak jest kalkulowany czynsz. Czynsz ma wystarczyć na koszty eksploatacji i na spłatę kredytu, inaczej te czynsze nie są kalkulowane i nie wiem, dlaczego pani poseł tutaj zarzuca jakąś nieuczciwość. Może…

**Poseł Bożenna Bukiewicz (PO):**

To w jaki sposób mają wzrosnąć spłaty czynszu?

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Ale naprawdę prosiłem o krótką wypowiedź i prosiłem, żeby już nie było tej dyskusji między państwem.

**Wiceprezes PIG TBS Wiesław Czekierda:**

Mogą wzrosnąć dlatego, że koszty które TBS ponosi niezależnie od tego – jeszcze raz to tłumaczę – czy będzie miał 3 mieszkania, 30 czy 300, jako koszty stałe musi ponieść, chyba że tu obecny pan dyrektor zwolni TBS ze sprawozdawczości kwartalnej, z opracowania, z badania biegłych. Wie pani, ile kosztuje badanie biegłych? I jest ileś tych kosztów, które są stałe i jeżeli się zasób zmniejszy, to koszty eksploatacji wzrosną, to jest chyba logika.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Panie dyrektorze, proszę bardzo.

**Dyrektor departamentu BGK Dariusz Stachera:**

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Króciutko chciałbym odnieść się do tych wypowiedzi wcześniejszych. Przede wszystkim chciałbym powiedzieć państwu, jaki jest w skrócie charakter – oczywiście, to jest w tym piśmie BGK – tych zmian, które z panem ministrem są w tej chwili konsultowane, a które BGK chce wprowadzić. Generalnie

można proces podzielić na dwie części. Na weryfikację tych czynników, które decydują w ogóle o formalno-prawnej możliwości wyodrębnienia lokalu, czyli - czy lokal istnieje 5 lat, czy jest partycypant, czy była partycypacja na etapie finansowania inwestycji, czy uchwała zarządu została podjęta zgodnie z literą prawa itd. – to jest ten obszar. Drugi obszar to jest obszar weryfikacji przez bank udziału w powierzchni danego lokalu i samej powierzchni użytkowej danego mieszkania.

Z tego pierwszego obszaru weryfikacji formalno-prawnej możliwości wyodrębnienia lokalu bank chce teraz zrezygnować, tak zaproponował. Natomiast z tego drugiego obszaru zrezygnować nie możemy, ze względu na to, że to po prostu nam gwarantuje z jednej strony to, że w momencie kiedy wszystkie mieszkania w danym zasobie się wyodrębnią, to kredyt będzie spłacony w 100%. Aby nie było tak, że mieszkania się sprzedadzą, a kredyt pozostanie w jakieś części niespłacony. To jest pierwsza sprawa. Druga sprawa jest taka, że to nam gwarantuje, że również ci najemcy czy lokatorzy będą wpłacali na rachunki TBS czy spółdzielni prawidłowe kwoty, żeby nie obciążać ich nadmiernie kwotami, które są nieadekwatne po prostu. Także weryfikację powierzchni bank musi pozostawić, bo po prostu inaczej będziemy mieli bałagan w spłacie kredytów. Nikt się później tego nie doliczy, czy TBS czy spółdzielnia spłaciła za mało, za dużo, czy bank ma zwracać, komu – TBS, lokatorowi. To jest po prostu niemożliwe. Tak że tak bank zaproponował uproszczenie procesu.

Króciutko do tego zarzutu pani poseł o hamowanie procesu. Ja bazuję na tym z kolei, czego ja doświadczam z klientami. Było *x* spotkań z klientami, otrzymujemy maile, zapytania, pisma. Od października 2011 r. rzeczywiście były maile czy pisma klientów dotyczące wyodrębniania, ale to nie były wnioski dotyczące konkretnych lokali. Jeżeli były wnioski dotyczące konkretnych lokali, to bank dawał tylko informację klientowi, że owszem, ta docelowa procedura jest w trakcie opracowywania, że oczywiście w trybie indywidualnym możemy taki wniosek rozpatrzyć. Natomiast nie możemy rozpatrywać wniosków, które są jednozdaniowe. Dostawaliśmy od TBS wnioski na zasadzie „prosimy o ustalenie zadłużenia na lokal nr x w budynku y". Coś takiego jest niemożliwe, dlatego że TBS czy spółdzielnia musi przedstawić powierzchnię chociażby tego lokalu i jakiś wyliczony udział z tego względu, że my mamy w systemach informatycznych, w swojej ewidencji tylko i wyłącznie powierzchnię i udziały, które były na etapie udzielania kredytu. Umowa bazowała na projektach, te projekty później się często zmieniały. Bywały modyfikacje, więc nie mogliśmy dopuścić tutaj do rozbieżności, ponieważ byłby problem. Ten problem miałby nie tyle nawet bank, ile sam klient przed notariuszem, jeżeli miałby inne dane w banku i inne dane u siebie. Także tutaj nie mogę się zgodzić z tym zarzutem i naprawdę zapewniam państwa, że BGK nie chce hamować tego procesu, ponieważ to nam wygasza najsłabszy portfel kredytowy. To jest naprawdę chyba myśl, którą warto powtarzać.

Druga czy trzecia sprawa, o której chciałem króciutko powiedzieć, to odnieść się do tego zapytania pana posła o ten kredyt budowlany. Rzeczywiście, od kwietnia, dokładnie to bodajże od 10-11 kwietnia, zaraz po Świętach Wielkanocnych, wdrożyliśmy ten produkt. Mamy produkt finansowania komercyjnego TBS i spółek komunalnych - 50% udział kredytu w koszcie inwestycji maksymalny i do 30 lat okres kredytowania. Ten produkt opracowaliśmy, podobnie zresztą jak drugi produkt, który również od niedawna mamy w ofercie, czyli emisję obligacji przychodowych. Te dwa produkty opracowaliśmy głównie z myślą o TBS, ale przede wszystkim też o relacjach z gminami, z jednostkami samorządu terytorialnego – gminne TBS, spółki komunalne, bo tylko takie podmioty mogą emitować obligacje przychodowe. Kredyt jest dla wszystkich TBS.

Teraz, to nie jest nasz wybór czy nasze widzimisię, że wprowadziliśmy ten warunek spinania się w 4% wartości odtworzeniowej, jeśli chodzi o limit czynszu. Po prostu my o to pytaliśmy i mamy opinie prawne, które mówią, że działalność TBS jako taka temu podlega, nawet jeśli jest to działalność finansowana komercyjnie. Mamy też bodajże, jak dobrze pamiętam, taką interpretację ministerstwa, który jest gestorem programu, a z której wynika wyraźnie, że 4% w TBS obowiązuje, nawet jeżeli TBS finansuje się komercyjnie, a nie preferencyjnie. My chętnie finansowalibyśmy TBS, to znaczy więcej projektów nam się dopnie finansowo, gdyby ten limit 4% by nie obowiązywał. Ja tu

byłbym pierwszy, który by coś takiego podpisał, ale po prostu poruszamy się w normach prawa i to jest pierwsza sprawa.

Też nie jest tak, że to jest proces dwustronny tylko, bo większość TBS to są TBS gminne, prawda? Mamy w portfelu ok. 200 TBS gminnych, 40 prywatnych, więc to są przetargi, to są po prostu zamówienia publiczne. Bank w tych przetargach uczestniczy, z innymi bankami po prostu rywalizujemy o te kredyty i kilka przetargów udało nam się już do tej pory wygrać. Też nie jest tak, że te projekty się zawsze nie spinają. Jeżeli jest odpowiedni wkład własny TBS czy gminy, która to chce wspierać, jest odpowiednie LTV, czyli stosunek kredytu do inwestycji, to wiele projektów nam się spina. Dowodem najlepszym tego jest fakt, że kilka przetargów wygraliśmy. Szczerze mówiąc większość przetargów na te kredyty, w których wystartowaliśmy do tej pory, BGK wygrał, więc u wielu klientów te projekty na 50%, 4% wartości odtworzeniowej i WIBOR plus nasza marża spinają się. My mamy też atrakcyjne marże.

I ostatnia myśl, czyli przeznaczanie tych środków ze spłaty kredytów na program, o czym mówił pan prezes. Rzeczywiście, taki przepis w ustawie jest, natomiast my tego przepisu nie możemy fizycznie wykonać. W 2009 r. przy likwidacji KFM on został wyceniony do wartości godziwej i stanowi w tej chwili aktywa banku. W momencie, kiedy chcielibyśmy udzielać kredytów preferencyjnych, np. na te 3,5% czy połowę redyskonta weksli to oznaczałoby, że w dniu udzielenia takiego kredytu szacunkowo 20-30% jego wartości musielibyśmy odpisać od wyniku banku. Po prostu byłaby to strata dla banku. Także w obecnym krajobrazie, że tak powiem, prawnym i finansowym udzielanie tych kredytów preferencyjnych ze środków banku jest niemożliwe przy najlepszych chęciach. Naprawdę, bo ja byłbym również pierwszy, któryby kontynuował ten biznes z TBS. Jestem w końcu za to odpowiedzialny, nie chcę tylko administrować istniejącym portfelem. Pierwsi byśmy to podpisali, ale po prostu nie możemy tego robić. To byłaby strata dla banku.

Ostatnia sprawa, o której pan prezes mówił. Ja rozumiem, że to dotyczy tylko tej kwestii kosztów stałych, ale z kolei jeśli TBS mały nie jest w stanie udźwignąć kosztów stałych, to chyba nie powinien po prostu istnieć. Przepraszam, że tak mówię, ale jeśli spółka jest na tyle mała, że nie dźwiga swoich kosztów stałych, to nie ma racji bytu. Natomiast nie jest prawdą to, że przy sprzedaży iluś tam lokali rata kredytu pozostaje w tej samej wysokości. Jest na to procedura, ustawa nawet stanowi, że rata jest proporcjonalnie redukowana do liczby sprzedanych mieszkań. Czyli upraszczając sprawę, jeśli połowa mieszkań się sprzeda, to czynsz dla pozostałych najemców pozostaje bez zmian, bo rata spada dwukrotnie. Tak że tak to wygląda. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Jeszcze pan poseł Tomczak. Proszę.

**Poseł Jacek Tomczak (PO):**

Tak, ponieważ pan prezes tu powiedział, że w ministerstwie istnieje taka interpretacja, że jest nieprzekraczalne te 4% stawki odtworzeniowej przy tych kredytach, dlatego chciałem zapytać pana ministra, czy faktycznie istnieje taka opinia, ponieważ powiedzmy ja znam z kolei opinię, że to kryterium nie wynika z przepisów ustawy, w każdym razie, w przypadku kredytów komercyjnych.

Natomiast, co do drugiej kwestii wyodrębnienia mieszkań, to jest to naprawdę w sumie bardzo prosta czynność, przecież TBS robiły jakieś inwentaryzacje, mają te powierzchnie policzone. To są dokumenty, na których bank mógłby się oprzeć. Nie chcę mi się wierzyć, że w TBS nie jest znana obecna, po wybudowania mieszkań powierzchnia tychże lokali. Ja, szczerze mówiąc, nie do końca rozumiem te problemy i dlaczego tak długo to trwa, bo naprawdę wydaję mi się, że to jest bardzo prosta czynność. Wystarczyłoby przygotowanie paru dokumentów dla notariusza, które każda spółka jest w stanie wygenerować w ciągu miesiąca. Jedyny problem jest taki, żeby bank policzył jak ma wyglądać spłata tego kredytu.

Faktycznie może być tak, że w efekcie okaże się, że spłata kredytu przez zainteresowanego wykupem nie będzie często w tej chwili przekraczała wartości tych mieszkań na rynku, bo może też się tak okazać. Obecnie przy tym spadku wartości nieruchomości,

jakie notujemy na rynku, to licząc kiedyś koszty wybudowania może się okazać, że być może w wielu przypadkach ludzie nie wykupią tych mieszkań z tego głównie powodu, że wartość mieszkań w tej chwili jest o wiele niższa niż koszt ich wybudowania.

Prosiłbym pana ministra o odpowiedź w zakresie tego mojego pytania. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Rozumiem, że już wszyscy ci, którzy chcieli zadać pytanie i wziąć udział w dyskusji zabrali głos. To jest tak, że ten projekt ustawy, nad którym procedowaliśmy w poprzedniej kadencji, on wynikał też z dużego zainteresowania ze strony TBS takim rozwiązaniem i to rozwiązanie zostało przez parlament przyjęte. Zresztą większość posłów tu siedzących brało też udział w przyjmowaniu tego projektu.

Jest takie powiedzenie, że dobrymi chęciami jest coś tam wybrukowane, więc my chcieliśmy na pewno zrobić dobrze, bo o to chodziło. Realizacja jest taka, jaka jest i ja też mam takie jedno pytanie do pana ministra. Czy w tym przypadku, aby te rozwiązania były realizowane w praktyce, jest konieczna ingerencja ustawodawcy? Czy też to, o czym państwo rozmawiacie, czyli resort z BGK, wystarczy? Bo jeżeli spotkamy się pewnie w przyszłym roku i będziemy znowu mówić o realizacji tej ustawy, to powinniśmy sobie odpowiedzieć na to pytanie, czy faktycznie zrobiliśmy wszystko, żeby ta ustawa była realizowana w praktyce.

Jaka jest opinia pana ministra, bo myślę, że to jest sygnał dla nas. Przyjmiemy oczywiście tę informację o wdrożeniu i stanie realizacji tejże ustawy, ale też chcemy mieć taką świadomość, że zrobimy wszystko, żeby faktycznie to praktyczne realizowanie tych przepisów miało miejsce, bo na razie nie ma miejsca z różnych przyczyn. Tutaj jest duża różnica zdań oczywiście, ale czy tu jest potrzebna ingerencja ustawodawcy? Bo tu też takie głosy padały. Proszę, panie ministrze.

**Podsekretarz stanu w MTBiGM Piotr Styczeń:**

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo! Na wstępie chciałbym podziękować państwu za zorganizowanie posiedzenia Komisji poświęconego tej tematyce. To jest bardzo ważne. Jak państwo zauważyli, a w szczególności pan poseł Tchórzewski, krytykując rolę ministerstwa w zakresie realizacji ustawy, która umożliwiała sprzedaż lokali przez TBS i spółdzielnie najemcom-partycypantom, nie przedłożyliśmy państwu pewnej koncepcji zmian przepisów, które by dzisiaj mogły być nawet w tej dyskusji gorącej, w której wiele troski jest wyrażanej o dalsze losy tej ustawy, przedmiotem pewnych refleksji. Przyznaję, że przedkładając państwu informację ograniczyliśmy się co do wnioskowania od razu, ponieważ uważaliśmy, że wszystkie strony tego procesu muszą się wypowiedzieć, a wynikiem tego posiedzenia będzie ewentualnie wszczęcie takich prac, które umożliwią realną realizację ustawy. Nawet jeśli jesteśmy w pewnym gronie osób stanowiącym reprezentantów stron, które nie są niechętne procesowi prywatyzacji, to i tak nie jesteśmy zwolnieni z tego, aby jakość prawa, poprzez ocenę jego stosowania przez pryzmat skuteczności, nie była doprowadzona do stanu oczekiwanego, niezależnie od tego, jaki mamy stosunek do samego procesu prywatyzacji.

Teraz przypomnę tylko jedną, najważniejszą rzecz, sam sobie też przy okazji. Mianowicie to w roku 1995 z woli państwa powstała instytucja TBS. Nie z woli TBS, nawet powiem, że w pewnym sensie nie z woli samorządów lokalnych, bo to ustawodawca zdecydował o tym, że powstała instytucja pt. TBS oraz umożliwiono przy okazji spółdzielniom mieszkaniowym oraz innym inwestorom także realizację budownictwa opartego o ustawę, o której dzisiaj rozmawiamy - nie tę o sprzedaży, tylko tę podstawową. W związku z tym to państwo może wyrażać w dowolnym momencie wolę co dalej z tym tworem nazwijmy to, w najlepszym tego słowa znaczeniu, który miał realizować w dużej skali budownictwo społeczne, a zrealizował w skali dziewięćdziesięciu kilku tysięcy.

Teraz odnosząc się do szczegółów. Po pierwsze, beneficjentami tej ustawy według mnie, są i same TBS pozbywające się zadłużenia. Dla mnie fakt, że ktoś chce tkwić w zadłużeniu, a jednocześnie mówi o niepłaconych czynszach to jest troszeczkę kontrowersja, z którą należałoby dyskutować wyłącznie w kategoriach ekonomicznych. Tutaj sprzedaż lokalu to jest zwolnienie także potencjału pewnej niewypłacalności tych, którzy są najemcami takiego lokalu, nawet przy założeniu, że dość nieskutecznie weryfikujemy

dochody najemców. Trzeba wyraźnie powiedzieć, że dzisiaj sama weryfikacja dochodów najemców nie powoduje skutków w postaci poszukiwania na to miejsce najemcy, wobec którego misja publiczna byłaby jednoznaczną. Wprost przeciwnie, uważamy, że najemca posiadający odpowiednią zdolność spłacania czynszu jest skarbem dla podmiotu, zresztą nie tylko dlatego. W ogóle w gospodarce rynkowej taki, który płaci jest dobrze widziany.

Beneficjentem byłby także BGK, z oczywistego powodu. Uruchamiałby środki, jeżeli nie ma programu rządowego budownictwa mieszkaniowego, na inne cele związane z faktem, że te cele byłyby realizowane znacznie bardziej efektywnie. Czyli zwrot pieniędzy do aktywów banku, tak jak w 2009 r. postanowił parlament likwidując KFM. Beneficjentem byłby najemca, w każdej sytuacji kalkulujący operację przystąpienia do aktu notarialnego, bo to jemu się powinno opłacać, bądź też nie, nabycie takiego lokalu w konkretnej sytuacji warunków rynkowych. I ostatecznie także zakładaliśmy, że beneficjentem będzie budżet państwa, który odzyska część środków, nawet tę minimalną, ale zawsze na to, co dzisiaj powinno być znacznie ważniejszym wyzwaniem mieszkaniowym, a na które to wyzwania, jak państwo wiedzą, przy takim stanie budżetu i dużej ostrożności jego tworzenia nie możemy sobie pozwolić.

Jeżeli chodzi o relacje ministerstwa z bankiem, muszę powiedzieć, że największą naszą troską jest fakt, że na stronach internetowych banku tak długo tkwi wniosek w kształcie dotychczasowym. Jest to dla mnie niezrozumiałe, bo na zarzut, że ministerstwo nic nie robiło staram się odpowiedzieć w ten sposób, że poza spotkaniem - i tutaj muszę powiedzieć, że bardzo dobrze nam się współpracuje z bankiem i ustala pewne rzeczy - wyraźnie wskazaliśmy, że dwie pozycje we wniosku powinny być wyeliminowane z jego treści i powinno się to stać - przekażę teraz przez pana dyrektora uwagę - natychmiast. Nie czekać na to, co my dalej uzgodnimy. Państwo nie powinniście tych dwóch pozycji już we wniosku mieć. Ja jestem zdumiony, że dzisiaj się tłumaczymy, że czekamy na odpowiedź ze strony ministerstwa, jak pan poseł Tchórzewski zauważył, prawie miesiąc. Trzeba te rzeczy, które my od razu wychwytujemy, realizować. Tym bardziej, że jesteśmy organem naczelnym, o czym publicznie przypominam.

Co dalej z lokatorami i ich wnioskami? Szanowni państwo, to jest problem tego typu, że nie możemy ingerować. Staliśmy przede wszystkim na straży samodzielności spółek prawa handlowego i dziękuję panu prezesowi Czekierdzie za wielokrotne przypominanie, że to są spółki prawa handlowego. Jeszcze jakiś czas temu mówiliśmy raczej o TBS inaczej, bo sprawa była jakby po drugiej stronie - zamykany był ten program, tworzona była pewna enklawa budownictwa społecznego, które - według mojej oceny - powinno być realizowane w znacznie szerszym spektrum podmiotów gospodarczych. Taką enklawę już mieliśmy i teraz okazuje się, że ta enklawa musi się zetrzeć z rynkiem z woli ustawodawcy i to starcie powoduje powrót do świadomości: „Aha, jesteśmy spółką z o.o.”.

Ocena stanu zobowiązań innych niż te, które wynikają ze spłaty np. do Funduszu Dopłat kwot w wyniku prywatyzacji tych mieszkań jest następująca. Słowo „darowizna” jest daleko idącą prowokacją intelektualną, nie mającą związku z kształtem przepisów. Jest to zobowiązanie wobec budżetu państwa, które realizuje spółka powstała w związku z wolą budżetu państwa i która realizowała pewne zasoby mieszkaniowe w oparciu o środki publiczne. Jak tutaj można mówić o darowiźnie? Ale widocznie jest to temperatura dyskusji i użyte słowo powoduje, że rzeczywiście otwieramy pola wyobraźni dotyczące skutków działania tej ustawy, o której dzisiaj rozmawiamy.

Te 4% - faktycznie, interpretacja przepisu art. 28 ust. 1 i ust. 2 stwarza pełne pole do powstania treści takiej interpretacji, w której można założyć, że wszystkie zasoby TBS są obciążone górną granicą poziomu stawki czynszu czy w ogóle czynszu, bo jest skutek roczny, nieprzekraczającej 4% wartości odtworzeniowej lokalu odnoszonej z ustawy o ochronie praw lokatorów. Taką interpretację przyjęto bardzo, bardzo dawno temu. Prawdopodobnie już tych górali nie ma na świecie, którzy pamiętają ten moment. W związku z tym ta interpretacja jest ciągniona do dnia dzisiejszego, chociaż i to jest moje zdanie bardzo robocze, ale zawsze twierdziłem, że „zasoby” jest stwierdzeniem bardzo ogólnym. Można powiedzieć, że w zasobach TBS mogłyby się dziać także rzeczy czysto rynkowe. Np. już się dzieją - od 2006 r. TBS mogą budować lokale mieszkalne na sprzedaż i jakoś wtedy, że tak powiem tym, którzy pilnowali czystości tego konceptu na budownictwo

społeczne to nie przeszkadzało, w tym także i mi. Muszę przyznać, że brałem udział w tym, żeby doprowadzić rynek do TBS, dla niektórych TBS z dużą korzyścią. Mogą zbudować lokale i sprzedawać je na wolnym rynku, to jest dobro samo w sobie, jeżeli chodzi o działalność w warunkach gospodarki rynkowej. Dzisiaj interpretacji, panie pośle, nie zmienimy, jeśli chodzi o te zasoby, ale gdybyśmy byli popchnięci do ponownej refleksji poprzez działania państwa jako posłów, to wtedy prawdopodobnie wyzwoliłbym - i w osobach siedzących tu dyrektorów - być może refleksję bardziej współczesną, nie tak doktrynalnie ustawioną po stronie daty, która zaczynała się od 19-stki, a nie od 20-stki, bo już mamy przecież XXI w.

Szanowni państwo! Co dalej z tą ustawą? Wyraziłem na początku wolę, aby nie rozliczać nas z tego, że nie przygotowaliśmy propozycji zmian. Jednak faktem jest, że tak naprawdę tekst tej ustawy został ustalony w warunkach, w których przyjęto jednoznacznie zastrzeżenie instytucji dbającej o odpowiednie relacje w stosunku do prawa UE związane z pomocą publiczną. W taki sposób ustalono, aby TBS, w tym także prywatne, oraz spółdzielnie nie odnosiły korzyści jako podmioty gospodarcze. To była główna bariera przebicia się dalej z rozwiązaniami tej ustawy, np. bardziej przychylnymi samym najemcom. Gdyby nam się udało - a przypomnę, że jest to projekt poselski - stworzyć regulację, gdzie beneficjentami byłyby osoby fizyczne, to można byłoby się pokusić o inne rozwiązanie. Mamy takie kazusy, np. zasoby gminne, w końcu publiczne, zasoby spółdzielni mieszkaniowych też powstały w latach bardzo dawnych z woli władzy publicznej. Można by się pokusić o regulację, która dawałaby szansę na zwiększenie skuteczności działania tej ustawy. Z jednym jednak zastrzeżeniem, że na tych zasobach ciąży kredyt oraz zobowiązania finansowe związane z kredytem, który powinien być oddany tym, którzy udzielili tej pomocy, w tym także najemcom. W związku z tym wola, aby w jakikolwiek sposób ulżyć i zminimalizować te zobowiązania spotka się na pewno z zastrzeżeniem ze strony ministerstwa, bo to byłoby już rozciągnięcie działania, np. zasad z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na obszar, który powstawał w zupełnie innych warunkach i trzeba to przyjąć.

Pozostaje oczywiście kwestia, bo padło zastrzeżenie dotyczące tego, że spłacane kredyty nie wracają na rynek mieszkaniowy, w tym także do TBS, w postaci programów rządowych. Proszę państwa, odpowiedź pana dyrektora, znakomitego fachowca w tej dziedzinie, jest jednoznaczna. My, żeby od banku uzyskać możliwość kredytowania nawet z aktywów wracających do banku, czyli ze środków wracających, ponownie na warunkach uprzywilejowanych dla budownictwa mieszkaniowego szeroko rozumianego, nie tylko TBS, musielibyśmy z budżetu państwa refundować bankowi to, czego bank nie uzyskałby w ramach normalnej akcji kredytowej w oparciu o parametry rynkowe. Na tę refundację dzisiaj i wcześniej nie mieliśmy zgody i stąd - to może potwierdzić pan dyrektor Stanisław Kudroń - nie byliśmy w stanie uzgodnić treści rozporządzenia. Bo treść rozporządzenia minister, wtedy infrastruktury, opracował i przedłożył do uzgodnień z Ministrem Finansów. Nie byliśmy w stanie dopiąć finansowo tego rozporządzenia.

Co do przyszłości, bo to nie jest tak, proszę państwa, że nie mamy koncepcji zmian w przepisach. Zmieniamy - dzisiaj mówiłem o tym z trybuny sejmowej - ustrój ochrony praw lokatorów w Polsce i w tym projekcie jest m.in. likwidacja górnej granicy stawki czynszu w zasobach TBS. Będzie ona zlikwidowana w momencie wejścia w życie tej ustawy. Wprowadzamy także możliwości działania TBS w zakresie bardziej rynkowego pozyskiwania środków na każdym rynku, który zechce się dopisać do akcji budownictwa mieszkaniowego. To jest, proszę państwa, jakby w tym momencie poza sporem, możliwości stanowienia stawek w cudzysłowie „w całych zasobach" na różnym poziomie, w zależności od tzw. interesu związanego z budownictwem kolejnych segmentów mieszkaniowych. Sądzę, proszę państwa, że przy tej okazji będziemy mieli także możliwość pozyskania od państwa odpowiednich wniosków, bo jak projekt wpłynie do państwa do parlamentu, to wtedy będziemy mogli wnioskować w kwestiach dotyczących TBS szerzej rozumianych.

Jeżeli chodzi o szczegóły relacji z bankiem, to myślę, że mogę przyjąć teraz odważne stwierdzenie, że zdamy do Komisji informację o tym, jak załatwiliśmy problem przygotowania wniosków przez bank, chociaż wpływ ministerstwa na bank jest taki, że możemy

w pismach wskazywać problemy, które powinny być według naszego zdania rozwiązane w taki sposób, ale skutek oczywiście leży po stronie samodzielnej instytucji bankowej. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Dziękuję bardzo. Mamy propozycję pewnego spuentowania tej naszej dzisiejszej dyskusji. Pan przewodniczący Tchórzewski, proszę.

**Poseł Krzysztof Tchórzewski (PiS):**

Dziękuję. Panie przewodniczący, panie ministrze, szanowni państwo! Myślę, że informację ministra możemy przyjąć, ale z pewnymi zaleceniami. Otóż proponuję, żebyśmy jako Komisja, przyjmując informację ministra jednocześnie zobowiązali, zarówno ministerstwo, jak i BGK do bardziej płynnej współpracy, żeby w tym zakresie, w jakim można bez zmian prawa doprowadzić do tego, żeby ta ustawa zaczęła działać.

Z drugiej strony chcielibyśmy prosić, żeby – co pojawiło się w deklaracji pana ministra – mimo, że są dalekosiężne zamiary, to jednak w trybie pilnym resort przygotował zmiany do tej ustawy, które spowodują, że ona stanie się bardziej racjonalną z punktu widzenia zarówno spółdzielni, jaki i TBS, jeśli chodzi o chęć z jej korzystania. Proponowałbym, żebyśmy takie posiedzenie, na którym ten propozycje byłyby przedstawione zorganizowali np. w miesiącu grudniu lub styczniu. Jeżeli te wnioski nie budziłyby kontrowersji, to byśmy jako Komisja przyjęli inicjatywę ustawodawczą, aby szybko ta ustawa została zmieniona.

**Przewodniczący poseł Zbigniew Rynasiewicz (PO):**

Czy są uwagi do tej propozycji pana przewodniczącego Tchórzewskiego ze strony pań i panów posłów? Nie ma uwag.

Rozumiem, że Komisja przyjmuje propozycję przyjęcia informacji o wdrożeniu i stanie realizacji ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z propozycjami i zaleceniami, które przedstawił pan przewodniczący Tchórzewski.

Wszystkim biorącym udział w dyskusji bardzo dziękuję – panu ministrowi i naszym gościom. Na tym kończymy posiedzenie, dziękuję bardzo.